

I FONDI DEL SETTORE HANNO RESEO PIÙ DEL 5%

## Cedola più ricca con l'immobiliare

Vittorio Zimstein

**S**OLUZIONE 5 per cento. La stagione dei rendimenti dei fondi immobiliari festeggia un anno più che positivo per il mattone di carta. I bilanci appena approvati hanno infatti confermato che la performance media annuale al lordo delle imposte, riconosciuta a favore dei possessori delle quote, supera abbondantemente il tasso d'inflazione e, contando anche i dividendi distribuiti, è quasi in tutti i casi superiore al 5 per cento. Da notare che una buona parte dei profitti ottenuti nel 2004 dai fondi immobiliari italiani deriva dalla gestione ordinaria, ossia dagli affitti dagli immobili in portafoglio. Si tratta di un segnale positivo, in quanto indica la possibilità che la distribuzione di dividendi per società che, in Borsa, trattano spesso con uno sconto tra il 20 e il 30% sul valore del patrimonio possa proseguire anche nei

prossimi anni. In particolare, ha beneficiato della componente ordinaria il risultato di Investisco di Bipiemme Real Estate, giunto durante lo scorso anno alla quotazione in Borsa. Il valore netto degli attivi (Navi) del primo fondo immobiliare italiano che segue i principi di gestione socialmente sostenibile è passato da 182,7 milioni di euro di fine 2003 a 178,9 milioni, con un incremento superiore al 9,9 per cento. Il risultato di gestione ha evidenziato un utile netto di circa 13,83 milioni di euro, ottenuto integralmente dalla gestione ordinaria del fondo. La società di gestione della Banca Popolare di Milano, infatti, non ha effettuato dismissioni durante il 2004. In seguito ai buoni risultati, Bipiemme ha deciso di distribuire un dividendo di 85 euro per quota, pari a un rendimento lordo, rispetto al valore di sottoscrizione, del 3,4%.

Assai meglio è andata ai sottoscrittori di Portafoglio Immobiliare Crescita, uno dei fondi della scuderia Bnl: il rendimento annuo composto, infatti, è stato pari al 7,37%, superiore a quello ottenuto da Estetec, altro fondo Bnl che si è dovuto accontentare

del 5,5%.

Per quanto riguarda Deutsche Bank, Valore Immobiliare globale distribuirà un dividendo di 220 euro contro i 100 euro lordi di Piramide Globale. Tra i più attivi sul fronte della compravendita di immobili è stata Beni Stabili Gestioni. Il patrimonio gestito da Securifondo è salito a 196,78 milioni di euro dal 182 milioni di fine 2003. L'utile d'esercizio è balzato a 20,18 milioni dagli 11,97 dell'esercizio precedente, grazie a un'importante cessione di un immobile a uso uffici a Roma. Il consiglio di amministrazione ha deliberato la distribuzione di un dividendo di 200 euro per quota, pari a un rendimento dell'8% del valore di sottoscrizione del fondo. Positivo anche il risultato di Immobiliam 2001, il cui patrimonio gestito è cresciuto del 4,75%, per un valore teorico della quota di 5.779,51 euro; resta invece indietro Invest. Real Security, con una performance annuale del 2,79%. La cedola distribuita sarà,

## LA STAMPA

Data 07-03-2005

Pagina 20

rispettivamente, di 250 e 21 euro, per un rendimento rispetto al prezzo di collocamento del 5% e dello 0,81 per cento. Il cda del **Fondo Polis** ha invece approvato un dividendo che mette in evidenza utili di 38 milioni di euro, in crescita rispetto al risultato 2003 di 21,7 milioni, sia grazie al miglioramento della gestione ordinaria sia in seguito a 14,5 milioni di utili da realizzati da dismissioni. Il valore complessivo netto del fondo è passato a 323,94 milioni da 300,49 dello scorso anno. La cedola è pari a 180 euro, e il rendimento annuo composto, tenuto conto del provento già distribuito a marzo 2004, si attesta al 5,51%. Il Fondo Alpha di Finit, infine, ha realizzato un risultato di gestione di 40,9 milioni di euro, deliberando la distribuzione di un dividendo, in questo caso semestrale, di 154,20 euro per quota. Il nav, al netto dei proventi distribuiti a marzo e settembre (in totale oltre 48 milioni di euro) è cresciuto a 350 milioni di euro da 308 dell'anno precedente, mentre il patrimonio gestito stimato si è attestato a 445 milioni, con una rivalutazione del 2,43% rispetto al 2003.

(Borsa &amp; Finanza)

■ percentuale

# 5

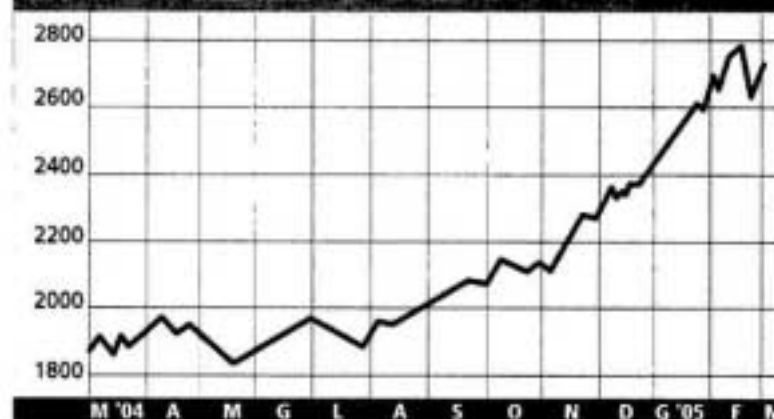
IL RENDIMENTO MEDIO DEI  
FONDI IMMOBILIARI NEL 2004

## QUANTO RENDONO GLI IMMOBILIARI

	NAV al 31/12/04	Cedola	
FONDO ALPHA	390	154,5*	Nella
IMMOBILIUM 2001	150,27	250	tabella
INVEST REAL SECURITY	146,48	21	a fianco
INVESTIETICO	175,88	85	sono
POLIS	323,94	160	riportati
SECURFONDO	196,78	90	i dividendi
NEXTRA SVILUPPO IMMOBILIARE	209,49	134	distribuiti
BNL PORTFOLIO IMMOBIARE	357	90	dai fondi
ESTENSE GRANDE DISTRIBUZIONE	216	91	immobiliari
PIRAMIDE GLOBALE	294	100	italiani
VALORE IMMOBILIARE GLOBALE	182	220	quotati
UNICREDITO IMMOBILIARE UNO	478	75,99	a Piazza
TECLA FONDO UFFICI	473	18,24*	Affari

\* Distribuzione dividendi semestrale

## LA CORSA DEL MIB REAL ESTATE



il confronto